

Ändring planbeskrivning **DP 658**

Dnr MSN 2017/169
Standardförfarande
0182K-P2021/658

Ändring av del av detaljplan för Järla sjö (DP 236), för fastigheten Sicklaön 145:1 m.fl., på västra Sicklaön, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i januari 2021, justerad i april 2021

Handlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 4 oktober 2017, §220. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

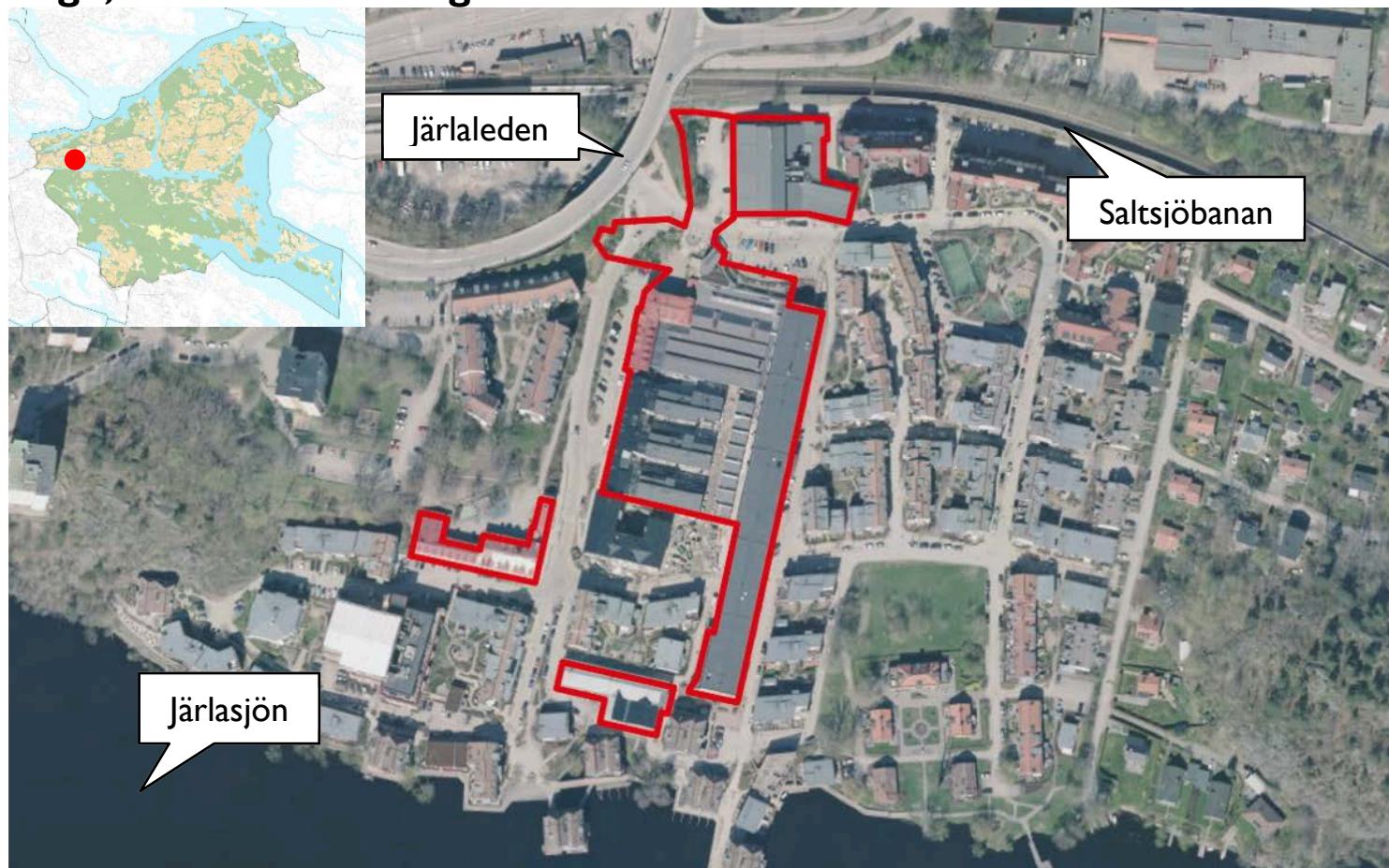
Planförslaget omfattar:

1. Denna ändring av planbeskrivning
2. Plankarta med planbestämmelser
3. Fastighetsförteckning

Planförslaget grundar sig på följande underlag:

- PM Kulturmiljöutredning (Nacka kommun, 2020-10-14)

Läge, areal och markägförhållanden



Den lilla kartan visar planområdets läge i kommunen. Den större kartan visar med röd streckad linje det område som planändringen avser.

Planområdet är centralt beläget inom Järsla sjö på västra Sicklaön, mellan Järlaleden och Saltsjöbanan i norr och Järlasjön i söder. I väster gränsar området till bostadsområdet Ekudden, i öster till bostadsbebyggelsen i Järsla sjö. Planområdet omfattar cirka 3 hektar.

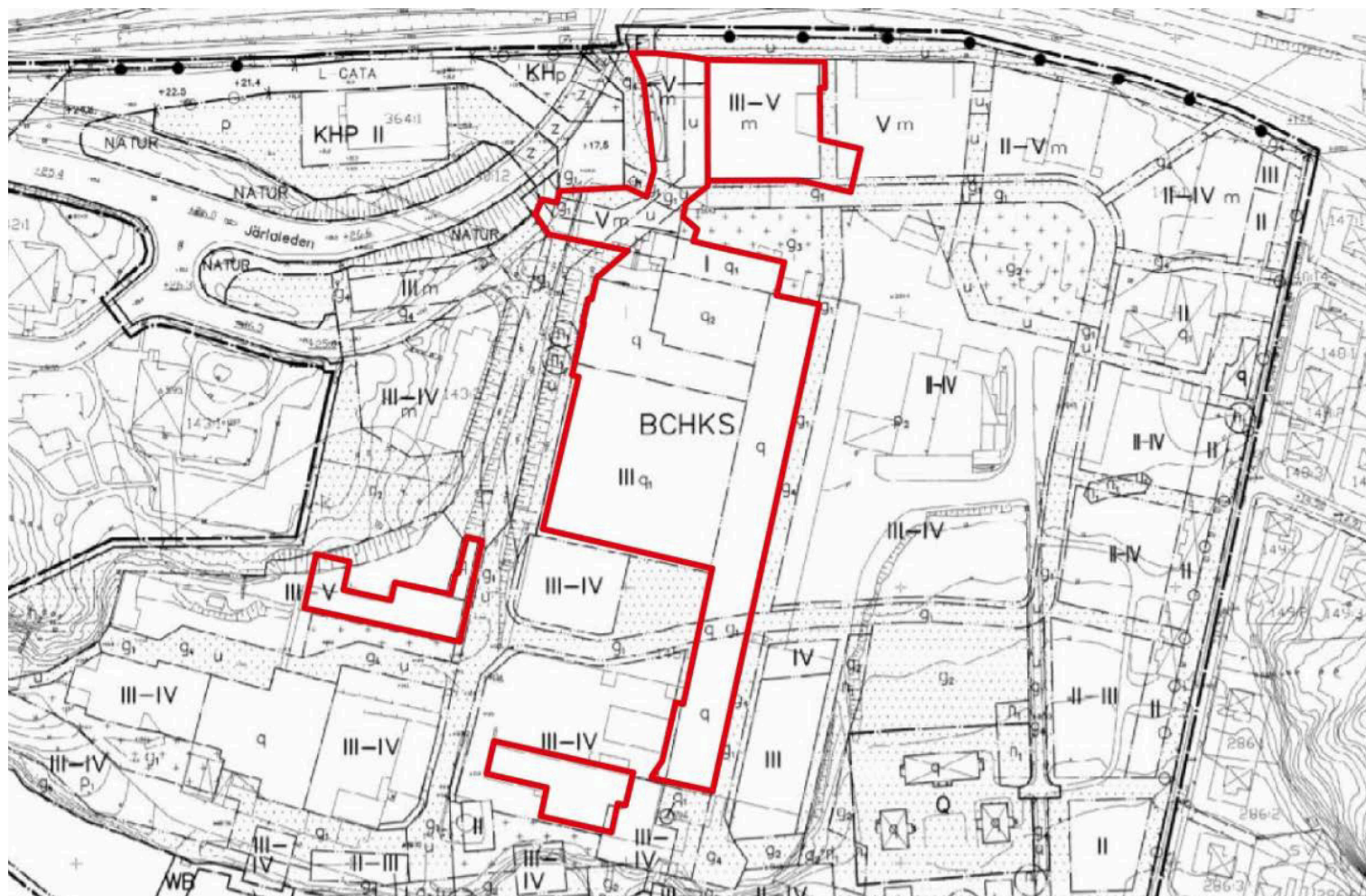
Planområdet omfattar del av fastigheten Sicklaön 145:1 som ägs av Järsla Sjö samfällighetsförening samt de privatägda fastigheterna Sicklaön 145:2, 145:16, 145:19 och 145:20.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Detaljplaner

För området gäller detaljplan 236 (DP 236) som vann laga kraft den 20 juni 2000. Genomförandetiden har gått ut. Detaljplanen reglerar för planområdet markanvändningen (B) bostäder, (C) centrum, (H) handel och restaurang, (K) kontor och verksamheter samt (S) skola. Verksamheter får inte vara störande för omgivningen. Inom planområdet regleras högsta tillåtna antal våningar till mellan en och fem våningar. En stor del av den äldre industribebyggelsen inom planområdet omfattas av skyddsbestämmelser.

Denna ändring av detaljplan kommer att gälla tillsammans med underliggande detaljplan (DP 236). På plankartan som hör till planändringen redovisas samtliga planbestämmelser, det vill säga både kvarstående bestämmelser enligt DP 236 samt utgående och tillkommande bestämmelser, som gäller för planområdet.



Utklipp ur plankartan till gällande detaljplan 236 (DP 236) där röd linje visar planändringens avgränsning. Kartan är inte skalenlig.

Översiktsplanen

I kommunens översiktsplan, Hållbar framtid i Nacka, antagen 2018, anges för området markanvändningen ”tät stadsbebyggelse”, där viss komplettering av ny bebyggelse kan vara aktuell. Industriebbyggelsen i Järla sjö anges vara av lokalt intresse för kulturmiljövården, där förändringar bör göras med omsorg och med respekt för den historiska avläsbarheten. Vidare anges att det vid detaljplanläggning bör införas skyddsbestämmelser och/eller varsamhetsbestämmelser för kulturvården som idag saknar planskydd.

I kommunens kulturmiljöprogram, antaget 2011, är förhållningssättet att industriebbyggelsens grundläggande karaktärsdrag i Järla sjö bevaras och att variationerna i storlek, volymer, takutformning, takmaterial, fasadmaterial och formspråk behålls. Möjligheten till förtätning inom området uppges vara starkt begränsad.

Kommunala beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden gav den 4 oktober 2017, § 220, planenheten i uppdrag att upprätta ett förslag till ändring av detaljplan 236 (DP 236), avseende fastigheten Sicklaön 145:1 med flera. Bakgrunden till planuppdraget är två politikerinitiativ som noterades på miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 20 september 2017, § 211, § 212.

Ändring av PLANBESKRIVNINGEN

Planens syfte och huvuddrag

Ändringen av detaljplanen syftar till att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse genom att införa varsamhetsbestämmelser. Särskilt värdefull bebyggelse avses även att skyddas med skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Vidare är syftet att säkerställa en fortsatt blandning av bostäder och verksamheter i området, genom att se över användningsbestämmelser och utnyttjade byggrätter.

Då planområdet är centralt beläget inom kommunen råder det ett högt exploateringstryck. Detta har under senare år resulterat i att allt fler lokaler för verksamheter omvandlats till bostäder. Gällande detaljplans huvudsakliga syfte var att åstadkomma en småskalig stadsdel där bostäder och en mångfald av verksamheter integreras med minnen från industriepoken. Detaljplanens användningsbestämmelser var flexibelt utformade för att låta efterfrågan styra fördelningen mellan bostäder respektive lokaler.

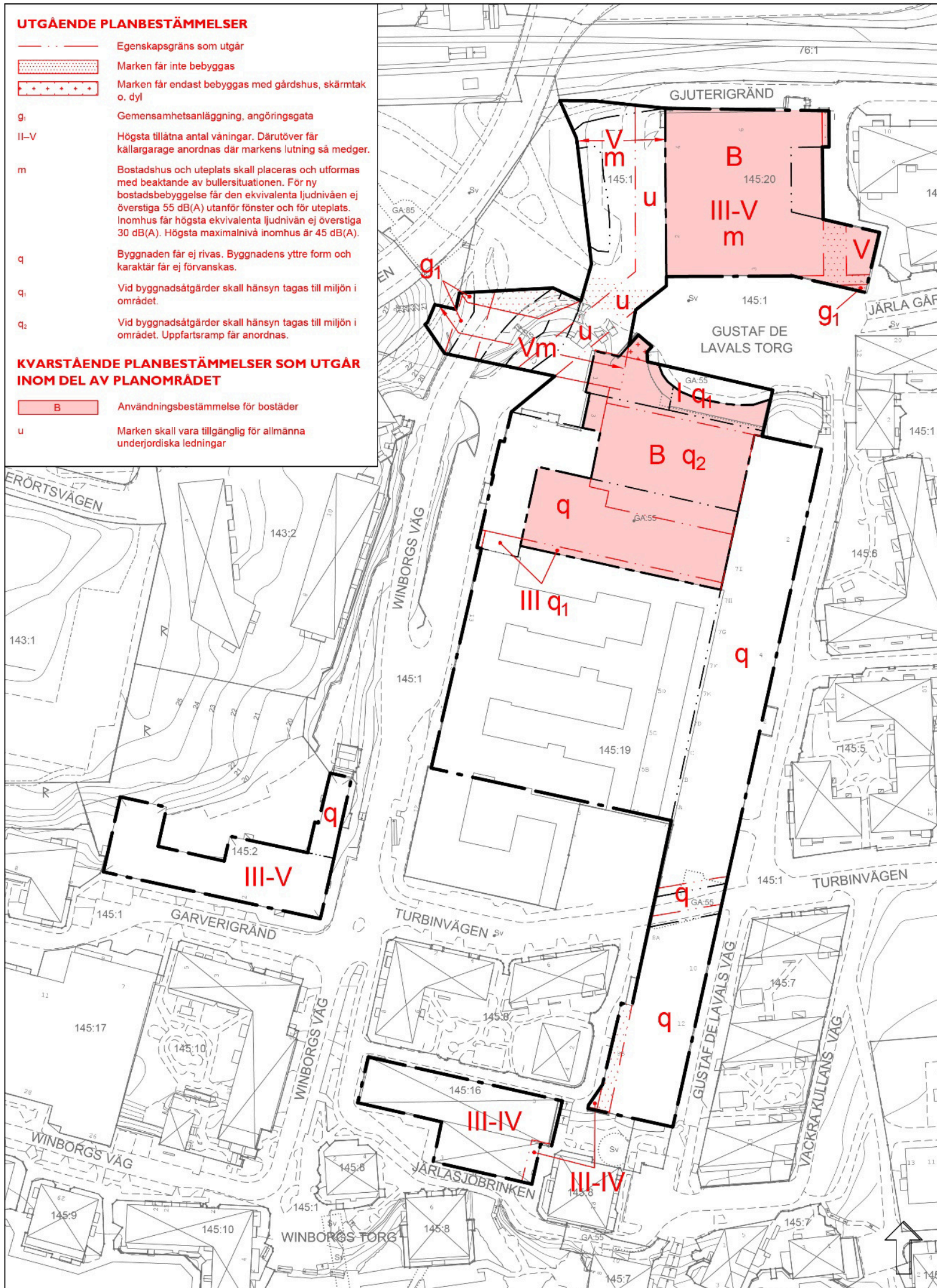
Planförslaget innebär att bestämmelser om skydd av kulturvården införs samt uppdateras för delar av industriebbyggelsen som bedöms sakna tillräckligt skydd i gällande detaljplan. Skyddsbestämmelser (q) och rivningsförbud (r) införs för byggnader som bedöms som särskilt värdefulla enligt plan- och bygglagen 8 kap. 13 §. Bestämmelserna syftar till att bevara industriebbyggelsens grundläggande karaktärsdrag som är viktiga för det kulturhistoriska värdet. Främst gäller detta byggnadernas volym och yttre utformning, men även viktiga element i interiören. Varsamhetsbestämmelser (k) införs även för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse för att säkerställa att ändringar genomförs varsamt, så att byggnadernas historiska karaktär och arkitektoniska uttryck bibehålls.

För den industribebyggelse som inte blivit påbyggd föreslås planbestämmelse om högsta tillåtna våningsantal i gällande detaljplan ersättas med bestämmelse om högstanockhöjd (i meter över angivet nollplan). Detta för att säkerställa att industribebyggelsens ursprungliga volym och höjd inte förändras vid eventuella ombyggnader, samt att viktiga siktlinjer bibehålls. För tre fastigheter inom planområdet innebär detta en minskad byggrätt, se avsnittet *Konsekvenser för fastighetsägare*.

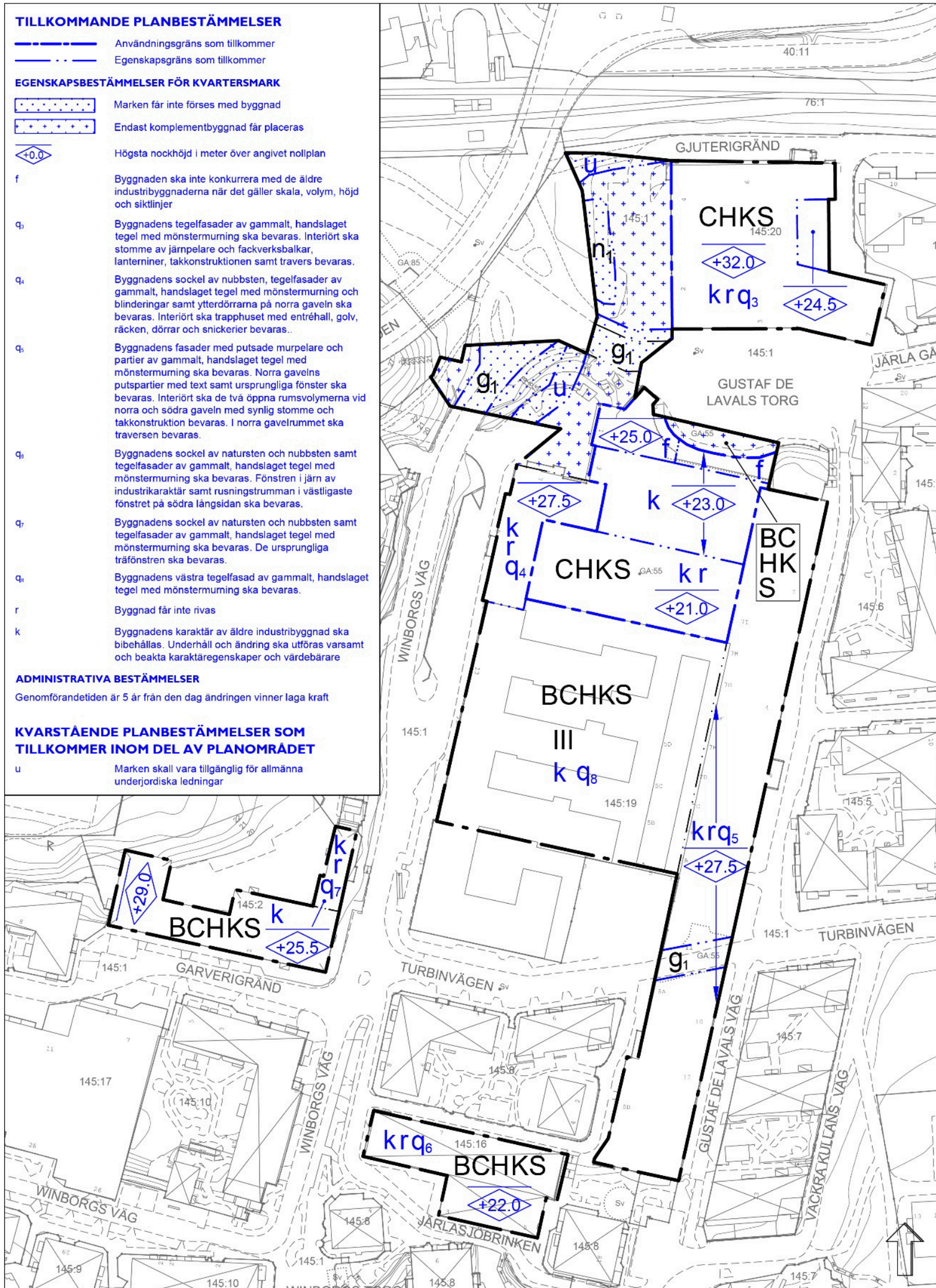
Outnyttjade byggrätter inom fastigheterna Sicklaön 145:1 och 145:19 vid entréområdet och Gustav de Lavalstorg föreslås upphävas i syfte att bevara kulturmiljöns avläsbarhet samt torgets utformning och publika funktion. Byggrätterna ersätts med bestämmelser om ”korsmark”, som möjliggör att komplementbyggnad kan uppföras, samt ”prickmark”, vilket innebär att marken inte får förses med byggnad. Vidare justeras användnings- och egenskapsgränser i syfte att bättre överensstämma med befintliga fastighetsgränser, byggnadernas fotavtryck, befintlig ledningsdragning och utbyggda gator. Planstridiga befintliga byggnadsdelar som i gällande detaljplan omfattas av ”prickmark” eller ”korsmark” bekräftas med byggrätt.

Planförslaget innebär även att användningsbestämmelse för bostäder utgår på fastigheterna Sicklaön 145:20 och del av Sicklaön 145:19 som angränsar till Gustav de Lavalstorg. Här inhyser den äldre industribebyggelsen idag olika verksamheter såsom butik, skola och restaurang. Planförslaget säkerställer därmed att verksamheter även fortsättningsvis kan samverka i bostadsmiljön och stärka torgets publika funktion, i enlighet med underliggande detaljplans syfte.

På följande sidor 5–6 redovisas förslagen till ändring av bestämmelser.



Ovan redovisas i rött vilka planbestämmelser från gällande detaljplan (DP 236) som utgår.



Ovan redovisas i blått vilka planbestämmelser som tillkommer i och med planändringen. Kvarstående planbestämmelser enligt DP 236 redovisas i svart. På plankartan redovisas samtliga planbestämmelser som gäller för planområdet.

Bestämmelser om skydd av kulturvärden

Industribebyggelsen inom planområdet som är uppförd från 1890-talet och framåt utgör en värdefull kulturmiljö och ingår i en helhetsmiljö med höga kulturhistoriska värden. Här utvecklade Gustaf Dalén flera av sina berömda uppfinningar och ångturbiner tillverkades efter Gustaf de Lavals uppfinning. Byggnadernas fortbestånd bedöms vara av stor vikt för förståelsen av samhällets historia och utveckling, inte endast lokalhistoriskt utan även industrihistoriskt på ett riksplan.

Gällande detaljplan möjliggjorde bevarandet av större delen av den äldre industribebyggelsen i området genom att införa skyddsbestämmelser (q). Som underlag för gällande detaljplan gjordes en kulturhistorisk utredning av bebyggelsen i Järla sjö som var vägledande vid valet av bevaransvärda objekt. Även om det fanns en uttalad ambition om att bevara den kulturhistoriskt värdefulla industribebyggelsen har det visat sig saknas tillräckligt skydd i gällande detaljplan.

Under slutet av 1990-talet påbörjades en omvandling och förtätning av området med ny bostadsbebyggelse. Den första utbyggnadsetappen skapade en småskalig och varierad stadsmiljö omkring den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Under 2000-talet har delar av den ursprungliga industribebyggelsen rivits, blivit påbyggd eller ombyggd till bostäder. Detta har i viss utsträckning påverkat den kulturhistoriska miljön negativt. Två välbevarade industribyggnader (se *Gjuteriet* och *Pumphuset* nedan), som i den kulturhistoriska utredningen från 1988 bedömts som omistliga, saknar även skydd för kulturvärden i gällande detaljplan.

Planförslaget säkerställer ett långsiktigt bevarande och skydd av kulturmiljön i enlighet med kommunens kulturmiljöprogram. Tidigare genomförd kulturhistorisk utredning från 1988 och en uppdaterad kulturmiljöutredning (Nacka kommun, 2020-10-14) har varit vägledande i planarbetet för aktuell planändring.

På följande sidor 8–17 redogörs för skydds-, varsamhets- och utformningsbestämmelser, samt viktiga karaktärsegenskaper och värdebärare för varje enskild byggnad som omfattas av planändringen.



Orienteringskarta.

1. Gjuteriet



Byggnaden sett från Gustav de Lavals torg.

Byggnaden som uppfördes 1917 utgör en betydelsefull del av industribebyggelsen i området. Byggnadens exteriör har restaurerats med stor hänsyn till de kulturhistoriska värdena och en stor del av den stora öppna rumsvolymen, byggnadens stomme, takkonstruktion och travers har behållits vid den inre ombyggnaden. Byggnaden bedöms som kulturhistoriskt särskilt värdefull enligt plan- och bygglagen 8 kap. 13 §.

Skyddsbestämmelse (**q**₃) införs som innebär att byggnadens tegelfasader av gammalt, handslaget tegel med mönstermurning ska bevaras. Interiört ska stomme av järnpelare och fackverksbalkar, lanterniner, takkonstruktionen samt travers bevaras. Planbestämmelser om rivningsförbud (**r**) införs, och bestämmelse om högsta våningsantal (**III–V**) i gällande plan ersätts med bestämmelse om högsta nockhöjd motsvarande befintlig högsta höjd. Varsamhetsbestämmelse (**k**) införs för att säkerställa att underhåll och ändring utförs varsamt och beaktar byggnadens karaktäregenskaper och värdebärare, vilka är:

- Den fria placeringen i norra utkanten av industriområdet och intill Saltsjöbanans järnväg vilket gör byggnaden till ett landmärke för hela Järla sjö-området
- Byggnadens form och volym, den ursprungliga och karaktäristiska basilikaformen med ett högre mittskepp och lägre sidopartier är bevarad
- Betongsockeln
- Fasader i tidstypisk industriarkitektur, murade av rött tegel i kryssförband med viss mönstermurning, taklister och markerade fogar. Murpelare med varierande former, vissa utformade som tjocka strävpelare som på västra fasaden höjer sig ovanför takfoten. Andra utformade som tunna lisener som delar upp fasaden. Fönstersättningen.
- Spåren efter den tidigare industriverksamheten, exteriörens upplevelsemässiga patina

- Höga, flackt segmentbågiga fönster i trä i bottenvåningen och på mittskeppets gavlar, målade i mörkrött
- Mittskeppets sidofönster som bildar en stor lanternin för maximalt ljusinsläpp, utformat som småspröjsade fönster i järnkonstruktion, en tidstypisk industriutformning
- Höga träportar med kassettmönster, målade i ljusgrått
- De ursprungliga takformerna, takvinklar, takmaterial
- Byggnadens stomme med gjutna järnpelare och fackverksbalkar i järn
- Inre takkonstruktionen med fackverksbalkar i järn
- Traversen

2. Entrébyggnad vid Gustav de Laval's torg



Gustav de Laval's torg, vy från väster mot turbinhallen, pergolan och entrébyggnaden.

Gustaf de Laval's torg fungerar som ett entrétorg till området och skapades i samband med att området omvandlades i början av 2000-talet. Torgets gestaltning med pergola och småskaliga entrébyggnad konkurrerar inte med den äldre industrimiljön, och är tydligt avläsbar som en ny årsring.

För entrébyggnad mot torget, inrymmande närservice, ersätts bestämmelse om högsta våningsantal (**I**) i gällande plan med bestämmelse om högsta nockhöjd. Del av outnyttjad byggrätt utgår på befintlig del av torget som omfattas av gemensamhetsanläggningen Sicklaön GA:55. För berörd del införs planbestämmelse om ”**korsmark**”, som innebär att endast komplementbyggnad får placeras här. En del av befintlig entrébyggnad som idag är planstridig bekräftas med byggrätt. Skyddsbestämmelse (**q₁**) ersätts med utformningsbestämmelse (**f**), som innebär att ny byggnad eller tillbyggnader inte får konkurrera med de äldre industribyggnaderna när det gäller skala, volym, höjd och siktlinjer.

3. F.d. lagerbyggnad och järnvägshall



Lagerhallen med sina stora lanterniner till vänster och järnvägshallen till höger. Vy från turbinhallen i öst.

Den f.d. lagerbyggnaden är en del av den ursprungliga industrianläggningen som uppfördes 1896. Den så kallade järnvägshallen tillkom 1939. 1946 försågs lagerbyggnaden med nya, större taklanterniner. Järnvägshallens västra fasad, där entrén till Lavalhallen nu ligger, är synlig från utsidan. I övrigt är byggnaden synlig endast genom sina taklanterniner. Lagerbyggnaden och järnvägshallen har genom ombyggnader förlorat en stor del av sin ursprungliga utformning. Den ursprungliga byggnadsvolymen finns dock fortfarande kvar, och de bevarade taklanterninerna är viktiga för förståelsen av byggnadens tidigare funktion.

Planbestämmelse om högsta nockhöjd motsvarande befintlig högsta höjd införs.

Skyddsbestämmelse (**q**₂) i gällande plan utgår, och varsamhetsbestämmelse (**k**) införs för att säkerställa att underhåll och ändring utförs varsamt och beaktar byggnadens karaktäregenskaper och värdebärare, vilka är:

- Byggnadshöjden och byggnadsvolymen
- Takets form med lanterninerna

4. Ritningskontoret



Ritningskontorets fasad mot norr.

Byggnaden är en del av den ursprungliga industrianläggningen som uppfördes 1896 och är en av karaktärsbyggnaderna i Järla sjö. Byggnaden har i stort behållit sin ursprungliga

utformning. Vid omvandlingen av Järila sjö i början av 2000-talet restaurerades byggnaden med hänsyn till dess kulturhistoriska värde. Byggnadens status i industrimiljön markeras av dess historiserande formspråk som skiljer sig från de äldre produktionsbyggnaderna. Invändigt har trapphuset höga kulturhistoriska värden med sin representativa entréhall. Byggnaden bedöms som kulturhistoriskt särskilt värdefull enligt plan- och bygglagen 8 kap. 13 §.

Skyddsbestämmelse (**q**) i gällande plan ersätts med bestämmelse (**q₄**) som innebär att byggnadens sockel av nubbssten, tegelfasader av gammalt, handslaget tegel med mönstermurning och blinderingar samt ytterdörrarna på norra gaveln ska bevaras. Interiört ska trapphuset med entréhall, golv, räcken, dörrar och snickerier bevaras. Planbestämmelser om rivningsförbud (**r**) och högstanockhöjd införs även. Varsamhetsbestämmelse (**k**) införs för att säkerställa att underhåll och ändring utförs varsamt och beaktar byggnadens karaktäregenskaper och värdebärare, vilka är:

- Byggnadsvolymen och byggnadshöjden där trappgavlarna höjer sig ovanför det omgivande taklandskapet
- Byggnadens funktion i sin omgivning som markerar entré till Järila sjö-området
- Sockeln med nubbssten i granit
- Fasadernas utformning i rött tegel i kryssförband med rik mönstermurning, synliga fogar och blinderingar, den historiserande formspråket med bland annat trappgavlar. Fönstersättningen.
- Spåren efter den tidigare verksamheten, exteriörens upplevelsemässiga patina
- Fönstren i trä med ursprunglig indelning, målade i mörkröd kulör
- De ursprungliga ytterdörrarna på norra gaveln
- Takets form, takvinklar och taktäckningen med falsad plåt i en tidstypisk kulör i rött
- Balkongen med smidesräcken på södra fasaden
- Trapphuset med en representativ entréhall, golv, räcken, dörrar och snickerier

5. F.d. maskinverkstad



Bilden visar byggnadens tegelfasad mot väster med äldre industrifönster samt senare påbyggnader.

Byggnaden är en del av den ursprungliga industrianläggningen som uppfördes 1896. Byggnaden uppfördes i tidstypisk industriarkitektur med ett karakteristiskt sågtandstak. Under 2000-talet byggdes större delen av byggnaden om till framförallt bostadslägenheter. Detta innebar rivningar, om- och påbyggnader samt nybyggnader, vilket påtagligt förändrat byggnadens karaktär.

Byggnadens bevarade delar med sågtandstak och den västra bottenvåningen med tegelfasad, som berättar om den tidigare användningen, bedöms som kulturhistoriskt särskilt värdefull enligt plan- och bygglagen 8 kap. 13 §.

För del av byggnad med bevarat sågtandstak ersätts skyddsbestämmelse (**q** och **q₂**) med rivningsförbud (**r**), och bestämmelse om högsta nockhöjd införs. För byggnadens bevarade västra fasad införs skyddsbestämmelse (**q₈**) som innebär att byggnadens västra tegelfasad av gammalt, handslaget tegel med mönstermurning ska bevaras. Bestämmelse om högsta våningsantal (**III**) kvarstår enligt gällande plan för de delar av den äldre industribyggnaden som blivit om- eller påbyggd. Varsamhetsbestämmelse (**k**) införs för att säkerställa att underhåll och ändring utförs varsamt och beaktar byggnadens karaktäregenskaper och värdebärare, vilka är:

- Västra fasaden i rött tegel från olika utbyggnadsepoker, i den äldsta delen med inslag av mönstermurning
- Spåren efter den tidigare industriverksamheten, exteriörens upplevelsemässiga patina
- Fönster av industrikaraktär med smäckra bågar i järn, målade i grått
- Den bevarade delen av sågtandstaket
- Invändigt takets konstruktion med synliga takbjälkar

6. Turbinhallen



Turbinhallens norra och östra fasader.

Byggnaden är en del av den ursprungliga industrianläggningen och var vid uppförandet 1911 områdets mest representativa industribyggnad. Den nära 200 meter långa monteringshallen uppfördes med för tiden mycket modern konstruktion. Förändringar och tillägg har skett från olika tider men konstruktionen är fortfarande tydligt avläsbar på de

långa sidofasaderna och de representativa gavlarna, där den ursprungliga rumshöjden är bevarad. Byggnaden bedöms som kulturhistoriskt särskilt värdefull enligt plan- och bygglagen 8 kap. 13 §.

Skyddsbestämmelse (q) i gällande plan ersätts med bestämmelse (q₅) som innebär att byggnadens fasader med putsade murpelare och partier av gammalt, handslaget tegel med mönstermurning ska bevaras. Norra gavelns putspartier med text samt ursprungliga fönster ska även bevaras. Interiört ska de två öppna rumsvolymerna vid norra och södra gaveln med synlig stomme och takkonstruktion bevaras. I norra gavelrummet ska traversen bevaras. Planbestämmelser om rivningsförbud (r) och högstanockhöjd införs även. Byggrätt för del av befintlig byggnad som är planstridig bekräftas. Varsamhetsbestämmelse (k) införs för att säkerställa att underhåll och ändring utförs varsamt och beaktar byggnadens karaktäregenskaper och värdebärare, vilka är:

- Byggnadsvolymen med sitt monumentala uttryck
- Den enhetliga takformen med närmast osynligt, flackt sadeltak och markerad takfot.
- Fasadutformningen som visar byggnadens konstruktion. Stomme med betongpelare och takbjälklag som är putsat och avfärgat i ljus gulbeige kulör, tegelmurarna med kryssförband och markerade fogar.
- Den representativt utformade gaveln mot norr med putsfält och text, gaveln mot söder som visar byggnadens konstruktion
- Spåren efter den tidigare industriverksamheten, exteriörens upplevelsemässiga patina
- Den ursprungliga fönstersättningen. Segmentbågiga, smårutiga fönster i trä, målade i mörkgrönt i bottenvåningen. Fönsterband med smårutiga fönster vid takfoten.
- Originalfönster i trä på norra gaveln.
- De öppna rumsvolymerna vid norra och södra gaveln. Den synliga konstruktionen med stomme och takbjälkar. Traversen i det norra gavelrummet.

7. Pumphuset



Pumpprovningen, byggnadens västergavel och del av södra fasaden med den tunga stensockeln och rusningstrumman i fönstret.

Byggnaden är en del av den ursprungliga industrianläggningen som uppfördes 1896. Byggnaden har byggts om och till genom åren, men exteriören har behållit sin tidstypiska industriarkitektur och sina huvudsakliga karaktärsdrag. Byggnaden bedöms som kulturhistoriskt särskilt värdefull enligt plan- och bygglagen 8 kap. 13 §.

Skyddsbestämmelse (**q**₆) införs som innebär att byggnadens sockel av natursten och nubbssten samt tegelfasader av gammalt, handslaget tegel med mönstermurning ska bevaras. Fönstren i järn av industrikaraktär samt rusningstrumman i västligaste fönstret på södra långsidan ska även bevaras. Planbestämmelser om rivningsförbud (**r**) införs, och bestämmelse om högsta våningsantal (**III–IV**) i gällande plan ersätts med bestämmelse om högsta nockhöjd motsvarande befintlig. Varsamhetsbestämmelse (**k**) införs för att säkerställa att underhåll och ändring utförs varsamt och beaktar byggnadens karaktäregenskaper och värdebärare, vilka är:

- Byggnadens form och volym som är typisk för en verkstadsbyggnad från sekelskiftet 1900, en låg och långsträckt länga
- De två bevarade flyglarna berättar att byggnaden har haft olika funktioner som funktionsmässigt har hört samman
- Tung, murad sockel av sten och nubbssten
- Fasader i tidstypisk industriarkitektur, murade av rött tegel i kryssförband med mönstermurning, taklister och markerade fogar. Murpelare, utformade som tunna lisener som skjuter ut något från murverket och delar upp fasaden. Fönstersättningen.
- Segmentbågiga fönster med typisk industrikaraktär med smäcker järnkonstruktion, målade i grått
- Spåren efter den tidigare industriverksamheten, exteriörens upplevelsemässiga patina
- De delvis igsatta fönstren mot norr
- Rusningstrumma i det västligaste fönstret på södra långsidan, för provning av turbiner i överhastighet.
- De flacka sadeltaken

8. F.d. industribyggnad vid Winborgs fabrik



Byggnaden med vy från sydost. Den igsatta fönsteröppningen visar de ursprungliga fönsterformerna.

Byggnaden ingår i en bebyggelsemiljö med höga kulturhistoriska värden och ska ses som en del i en helhetsmiljö, där variation av olika slags industribyggnader av olika storlekar är viktiga karaktärsdrag. I senare tid har byggnaden bland annat fått en mindre tillbyggnad mot norr och tegelfasaderna har putsats i en ljus kulör. Genom ändringarna har byggnaden förlorat en stor del av sin äldre industrikaraktär. Det är främst formen, volymen och några bevarade byggnadsdetaljer som visar dess tidigare funktion. Den äldre industrikaraktären kan med fördel förstärkas i samband med framtida förändringar.

Bestämmelse om högsta våningsantal (**III-V**) i gällande plan ersätts med bestämmelse om högsta nockhöjd motsvarande befintlig. Varsamhetsbestämmelse (**k**) införs för att säkerställa att underhåll och ändring utförs varsamt och beaktar byggnadens karaktäregenskaper och värdebärare, vilka är:

- Byggnadens form och volym, förutom tillbyggnaden
- Takets form (förutom takkuporna), takvinkeln, takmaterialet, äldre skorstenar
- Den regelbundna fönstersättningen
- De ursprungliga fönstren på gavelröstpartierna
- Bevarade fasaddetaljer såsom takfotslisten och de markerade gavelröstena, ventilationsgallren vid takfoten och den igensatta fönsteröppningen på östra gaveln som visar de ursprungliga fönsterformerna.

9. Kontorshus till Winborgs fabrik



Kontorsbyggnaden, vy från söder.

Denna mindre byggnad hör till den ursprungliga industrianläggningen som uppfördes för läderfabriken år 1888. Byggnaden utgör en betydelsefull del av industribebyggelsen i Järla sjö. Byggnaden är den äldsta bevarade i området och har behållit sin ursprungliga karaktär. Byggnaden bedöms som kulturhistoriskt särskilt värdefull enligt plan- och bygglagen 8 kap. 13 §.

Skyddsbestämmelse (**q**) i gällande plan ersätts med bestämmelse (**q₇**) som innebär att byggnadens sockel av natursten och nubbsten samt tegelfasader av gammalt, handslaget

tegel med mönstermurning ska bevaras. De ursprungliga träfönstren ska även bevaras. Planbestämmelser om rivningsförbud (**r**) och högstanockhöjd införs även. Varsamhetsbestämmelse (**k**) införs för att säkerställa att underhåll och ändring utförs varsamt och beaktar byggnadens karaktäregenskaper och värdebärare, vilka är:

- Byggnadens högsmla form
- Takets form, takvinkel och takmaterialet, äldre skorstenar
- Den höga sockeln av tuktad natursten med markerade fogar
- Tegelfasaden, murad i kryssförband
- Bevarade fasaddetaljer såsom takfotslisten och de markerade gavelröstena, ventilationsgallren
- De ursprungliga fönstren i trä, målade i mörkrött
- Tillbyggnadens höga sockel av tuktad natursten med markerade fogar

Behovsbedömning

Planområdet är av begränsad omfattning och innebär ingen förändring av dagens markanvändning. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden, människors hälsa.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Planförfarande

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande om översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Förslaget hanteras med standardförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap. 6 §.

Planavgift

Planarbetet bekostas av kommunen och någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Konsekvenser för fastighetsägare

Planförslaget medför konsekvenser för fastighetsägare till de byggnader som berörs utav aktuell planändring. I planarbetet har hänsyn tagits till att planändringarna inte ska förhindra nuvarande markanvändning, och att olika verksamheter fortsatt ska ha möjlighet att anpassa lokalerna efter sina behov. Tillkommande varsamhets- och skyddsbestämmelser kan dock innebära tillkommande underhållskostnader för berörda fastighetsägare. Det är upp till den enskilda fastighetsägaren att bedöma vilka merkostnader som skyddsbestämmelserna eventuellt kan medföra.

Tabellen nedan redovisar de konsekvenser som planändringen medför för fastighetsägare inom planområdet. Planändringen bedöms inte innebära några konsekvenser för omkringliggande fastigheter.

Fastighet	Byggnad	Konsekvenser
Sicklaön 145:1 (Järsla sjö samfällighetsförening)	Outnyttjad byggrätt	Byggrätt utgår och ersätts med ” prickmark ” och ” korsmark ”. Egenskapsgränser för bestämmelse om u-område (u) och gemensamhetsanläggning (g ₁) justeras enligt befintlig ledningsdragning och utbyggda gator. Dessa justeringar kräver ingen omprövning av gemensamhetsanläggningen Sicklaön GA:55.
Sicklaön 145:2	F.d. industribyggnad vid Winborgs fabrik (8), Kontorshus till Winborgs fabrik (9)	Varsamhetsbestämmelse (k) införs och skyddsbestämmelse uppdateras (q ₇) samt kompletteras med rivningsförbud (r). Minskad byggrätt på höjden (byggnad nr. 8).
Sicklaön 145:16	Pumphuset (7)	Skyddsbestämmelse (q ₆), rivningsförbud (r) och varsamhetsbestämmelse (k) införs. Minskad byggrätt på höjden.
Sicklaön 145:19	Entrébyggnad vid Gustav de Laval's torg (2), F.d. lagerbyggnad och järnväghall (3), Ritningskontoret (4), F.d. maskinverkstad (5), Turbinhallen (6)	Outnyttjad byggrätt vid torget utgår delvis och ersätts med bestämmelse om ” korsmark ”. Varsamhetsbestämmelse (k) och skyddsbestämmelser införs/uppdateras (q ₄ , q ₅ och q ₈) samt kompletteras med rivningsförbud (r). Skyddsbestämmelse (q ₁) i gällande plan ersätts med utformningsbestämmelse (f). Användningsbestämmelse för bostäder (B) upphävs på del av fastigheten (byggnad nr. 2, 3 och del av 5). Delar av befintliga byggnader (nr. 2 och 6) som är planstridig bekräftas med byggrätt.
Sicklaön 145:20	Gjuteriet (1)	Skyddsbestämmelse (q ₃), rivningsförbud (r) och varsamhetsbestämmelse (k) införs. Användningsbestämmelse för bostäder (B) upphävs. Minskad byggrätt på höjden. Delar av befintlig byggnad som är planstridig bekräftas med byggrätt.

I 14 kap. plan- och bygglagen finns bestämmelser om vem som kan ha rätt att få ersättning för skador på grund av detaljplanen. Talan måste väckas vid Mark- och miljödomstolen i Nacka tingsrätt inom två år från det datum planen vann laga kraft. Om skadan rimligen inte kunde förutses inom den tiden får talan väckas senare. Rätten till ersättning gäller dock endast om skyddsbestämmelserna innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras, eller om den skada ett rivningsförbud medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

När det gäller begränsning och upphävande av byggrätt finns en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen under genomförandetiden, som för gällande detaljplan (DP 236) har gått ut. Efter att genomförandetiden har gått ut fortsätter en detaljplan att gälla men kommunen kan ersätta, ändra eller upphäva detaljplanen enligt 4 kap. 40 § plan- och bygglagen.

Ändring av GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Ändringens genomförandetid gäller i 5 år från det datum ändringen vunnit laga kraft.

Ändringen av detaljplanen medför inga övriga genomförandefrågor.

Tidplan

Samråd	maj 2020
Granskning	mars 2021
Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden	maj 2021

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Magnus Bohman
Planarkitekt

Antagen av miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2021-05-19 §105
Laga kraft 2021-06-16

Frida Trimboli
Projektkoordinator